

Abarca de la fecha "x" a la fecha "y"

**Reporte de Cobranza - Bursatilización de Contratos de Arrendamiento de Cinco Centros Comerciales**

Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.; Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.; Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.; Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V.; Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.; Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Juárez S.A. de C.V.

Clave de Cotización	Fiduciario Emisor	Fideicomiso al que Pertenece	Rep Común	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
ACOSTCB 15	INVEX	2284	MONEX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Los Periodos de Cobranza, inician e incluyen el primer día de cada mes calendario y terminan e incluyen el último día de dicho mes

**Periodo de Cobranza**

<b>59</b>
ene-20

**Días Efectivamente Transcurridos**

**Sobre el Valor de los Inmuebles**

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 704,200,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 587,000,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 854,000,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 873,900,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 960,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,140,200,000
ECApO - Centro Comercial Apodaca	\$ 853,200,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 640,000,000
<b>Total Valor Avaluo</b>	<b>\$ 6,612,500,000</b>

**Sobre la Ocupación**

**AVP - Centro Comercial Sendero**

Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	195.39
Área Total Rentada m2	15,282.75
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Sendero</b>	<b>98.74%</b>

**DJ - Centro Comercial Plaza Periférico**

Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	116.94
Área Total Rentada m2	13,844.92
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico</b>	<b>99.16%</b>

**DIT - Centro Comercial Las Torres**

Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres</b>	<b>99.89%</b>

**DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)**

Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	163.07
Área Total Rentada m2	18,539.17
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana</b>	<b>99.13%</b>

**PISL - Centro Comercial Sendero San Luis**

Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	29.38
Área Total Rentada m2	17,743.80
<b>Ocupación Total - Centro Comercial San Luis</b>	<b>99.83%</b>

**DEC - Centro Comercial Toluca**

Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	130.98
Área Total Rentada m2	20,063.56
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Toluca</b>	<b>99.35%</b>

**ECApO - Centro Comercial Apodaca**

Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	396.46
Área Total Rentada m2	25,958.53
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>98.50%</b>

**ECJ - Centro Comercial Juárez**

Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	462.14
Área Total Rentada m2	20,513.20
<b>Ocupación Total - Centro Comercial Juárez</b>	<b>97.80%</b>

**Ocupación Total 99.01%**

**Sobre la Cobranza**

**AVP - Centro Comercial Sendero 5,307,547.67**

Renta Base Contratada sin IVA	4,452,417.31
Cobranza Total sin IVA	4,575,472.13
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,291,406.75
Cobranza Renta Variable	259,746.14
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	9,197.00
Cobranza de rentas Adelantadas	15,122.24
Otros Ingresos	-
IVA Cobranza Total	732,075.54

**DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 5,050,146.48**

Renta Base Contratada sin IVA	3,519,065.82
Cobranza Total sin IVA	4,676,061.56
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,100,444.85
Cobranza Renta Variable	1,315,338.93
Cobranza de Guantes	200,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	60,277.78
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	374,084.92

**DIT - Centro Comercial Las Torres 6,206,559.79**

	<b>59</b>
	<b>ene-20</b>
<b>Periodo de Cobranza</b>	
<b>Días Efectivamente Transcurridos</b>	
Renta Base Contratada sin IVA	5,797,981.76
Cobranza Total sin IVA	5,746,814.62
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,371,369.50
Cobranza Renta Variable	210,559.10
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	39,436.41
Cobranza de cartera vencida	113,727.39
Cobranza de rentas Adelantadas	11,722.22
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	459,745.17
<b>DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)</b>	<b>6,933,835.85</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,162,611.22
Cobranza Total sin IVA	5,977,444.70
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,906,640.36
Cobranza Renta Variable	1,002,129.02
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	40,222.34
Cobranza de rentas Adelantadas	28,452.98
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	956,391.15
<b>PISL - Centro Comercial Sendero San Luis</b>	<b>7,328,498.46</b>
Renta Base Contratada sin IVA	5,955,556.02
Cobranza Total sin IVA	6,317,671.09
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,695,731.40
Cobranza Renta Variable	181,851.91
Cobranza de Guantes	262,931.03
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	177,156.73
Cobranza de rentas Adelantadas	0.01
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,010,827.37
<b>DEC - Centro Comercial Toluca</b>	<b>9,563,292.57</b>
Renta Base Contratada sin IVA	7,429,172.50
Cobranza Total sin IVA	8,244,217.73
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	7,268,404.65
Cobranza Renta Variable	519,016.09
Cobranza de Guantes	300,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	68,114.91
Cobranza de rentas Adelantadas	88,682.09
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,319,074.84
<b>ECÁpo - Centro Comercial Apodaca</b>	<b>8,738,121.29</b>
Renta Base Contratada sin IVA	6,401,769.76
Cobranza Total sin IVA	7,532,863.18
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	5,950,263.44
Cobranza Renta Variable	1,134,056.65
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	296,129.30
Cobranza de rentas Adelantadas	52,413.79
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,205,258.11
<b>ECJ - Centro Comercial Juárez</b>	<b>5,301,575.82</b>
Renta Base Contratada sin IVA	4,244,919.74
Cobranza Total sin IVA	4,908,866.50
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,622,511.78
Cobranza Renta Variable	550,989.27
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	679,026.00
Cobranza de rentas Adelantadas	56,339.45
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	392,709.32
<b>Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros</b>	<b>47,979,411.51</b>
<b>IVA Total</b>	<b>6,450,166.42</b>
<b>Reembolso de IVA</b>	
Sendero	732,075.54
Periférico	374,084.92
Las Torres	459,745.17
Ixtapaluca	956,391.15
San Luis	1,010,827.37
Toluca	1,319,074.84
Apodaca	1,205,258.11
Juárez	392,709.32
<b>TOTAL IVA</b>	<b>6,450,166.42</b>

Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.; Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.; Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.; Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V.; Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.; Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Juárez S.A. de C.V.

Clave de Cotización	3,887,377.19	Fideicomiso al que Pertenece	Rep Común	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
ACOSTCB 15	INVEX	2284	MONEX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Periodo 59  
 Mes 15/feb/20

Días Efectivamente Transcurridos 31

**Sobre los Certificados Bursátiles**

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,781,902,771.25
Monto de Amortización Objetivo	6,379,957.62
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,775,522,813.63
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,781,902,771.24
Amortización Real	6,379,957.62
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,775,522,813.62

Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación -  
 Total saldo de recursos provenientes de la colocación -

**Sobre la Cobranza**

AVP - Centro Comercial Sendero	4,575,472.13
IVA	732,075.54
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,676,061.56
IVA	374,084.92
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,746,814.62
IVA	459,745.17
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,977,444.70
IVA	956,391.15
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	6,317,671.09
IVA	1,010,827.37
DEC - Centro Comercial Toluca	8,244,217.73
IVA	1,319,074.84
ECapo - Centro Comercial Apodaca	7,532,863.18
IVA	1,205,258.11
ECJ - Centro Comercial Juárez	4,908,866.50
IVA	392,709.32
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	47,979,411.51
IVA de Cobranza	6,450,166.42
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	54,429,577.93

Al 31 de diciembre de 2019 se cuenta sólo con 4 Contratos de Arrendamientos con pagos de rentas vencidos que tienen un procedimiento legal abierto, el saldo insoluto de las rentas vencidas de estos 4 contratos asciende a \$3,651,294.00

Comisiones bancarias \$7,035.40

**Sobre la Reserva de Predial**

Monto Mensual a Reservar 472,827.00

**Sobre la Reserva de Gastos mensuales**

Monto Mensual a Reservar s/IVA 300,000.00  
 IVA del Monto para reservar 258,620.69  
 41,379.31

**Sobre el Terreno de ECApo Sendero Apodaca**

Arrendamiento MAGA 1,381,651.48  
 IVA de arrendamiento de MAGA 1,191,078.86  
 190,572.618

**Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)**

Pago de Derechos RNV  
 Pago de Derechos BMV 959,852.70  
 Administración Fiduciaria  
 Representante Común  
 Calificadoras  
 Actualización de Avalúos  
 Otros  
 Total de Gastos Mensuales sin IVA 959,852.70  
 IVA de Gastos Mensuales 153,576.43  
 Total de Gastos Mensuales con IVA 1,113,429.13

Pago de interés 19,164,219.09

**Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador**

Monto Mensual 3% 1,569,594.17

**Sobre Productos Financieros**

Monto Mensual 552,163.20

**Sobre el Cálculo del DSCR**

NOI para el cálculo del DSCR 578,781,805.64  
 Monto de Amortización 45,169,665.81  
 Monto de Pago de Intereses 6,379,957.62  
 Nivel de DSCR 19,164,219.09  
 1.86

**Sobre la Reserva de Residuales**

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) 19,256,289.95  
 Residual retenido 1.4 -  
 Reserva de Residual Acumulado -

<b><u>Sobre la Reserva de Cupón</u></b>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,510,456.27
Liberación de Reserva de cupón		127,599.16
<b><u>Sobre la Liberación de Remanentes</u></b>		
Monto Total a Liberar del Periodo		19,256,289.95
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
<b>Total de Remanente</b>		<b>19,256,289.95</b>
<b>Remanente a AVP (Sendero)</b>		
Cobranza neta de gastos		4,431,688.66
% Servicio de deuda	8.00%	2,043,534.14
Remanente		2,388,154.52
<b>Remanente a DJ (Periférico)</b>		
Cobranza neta de gastos		4,496,332.22
% Servicio de deuda	10.00%	2,554,417.67
Remanente		1,941,914.55
<b>Remanente a DIT (Las Torres)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,495,193.55
% Servicio de deuda	14.00%	3,576,184.74
Remanente		1,919,008.81
<b>Remanente a DRT (Ixtapaluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,689,877.76
% Servicio de deuda	16.00%	4,087,068.27
Remanente		1,602,809.49
<b>Remanente a PISL (San Luis)</b>		
Cobranza neta de gastos		6,048,077.08
% Servicio de deuda	15.00%	3,831,626.51
Remanente		2,216,450.58
<b>Remanente a DEC (Toluca)</b>		
Cobranza neta de gastos		7,848,813.19
% Servicio de deuda	22.00%	5,619,718.88
Remanente		2,229,094.31
<b>Remanente a ECAPo (Apodaca)</b>		
Cobranza neta de gastos		5,971,482.36
% Servicio de deuda	10.00%	2,554,417.67
Remanente		3,417,064.69
<b>Remanente a ECJ (Juárez)</b>		
Cobranza neta de gastos		4,819,001.83
% Servicio de deuda	5.00%	1,277,208.84
Remanente		3,541,793.00
<b><u>Comisión 3% (c/ IVA)</u></b>		<b>3%</b>
AVP (Sendero)		137,264.16
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
<b>Total AVP</b>		<b>137,264.16</b>
DJ (Periférico)		140,281.85
IVA		22,445.10
Retención del 6% de IVA		8,416.91
<b>Total DJ</b>		<b>154,310.04</b>
DIT (Las Torres)		172,404.44
IVA		27,584.71
Retención del 6% de IVA		10,344.27
<b>Total DIT</b>		<b>189,644.88</b>
DRT (Ixtapaluca)		179,323.34
IVA		28,691.73
Retención del 6% de IVA		10,759.40
<b>Total DRT</b>		<b>197,255.67</b>
PISL (San Luis)		189,530.13
IVA		30,324.82
Retención del 6% de IVA		11,371.81
<b>Total PISL</b>		<b>208,483.14</b>
DEC (Toluca)		247,326.53
IVA		39,572.24
Retención del 6% de IVA		14,839.59
<b>Total DEC</b>		<b>272,059.18</b>
ECAPo (Apodaca)		225,985.90
IVA		36,157.74
Retención del 6% de IVA		13,559.15
<b>Total ECAPo</b>		<b>248,584.49</b>
ECJ (Juárez)		147,266.00
IVA		23,562.56
Retención del 6% de IVA		8,835.96
<b>Total ECJ</b>		<b>161,992.60</b>
<b>TOTAL COMISIÓN C/IVA</b>		<b>1,569,594.17</b>